PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

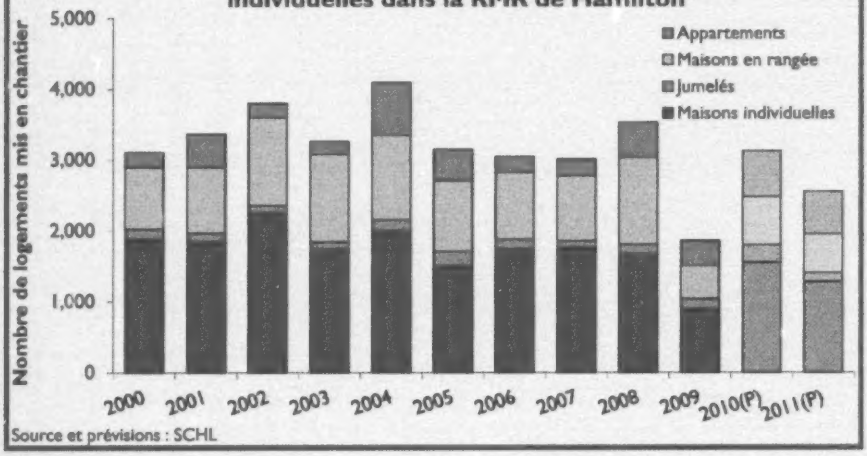
Date de diffusion : automne 2010

Aperçu des perspectives du marché de l'habitation

- Le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre en 2011.
- Les variations des taux hypothécaires et des prix des habitations seront modestes et n'auront donc qu'un effet limité sur l'abordabilité.
- Les mises en chantier d'habitations diminueront au quatrième trimestre de cette année. Elles remonteront graduellement en 2011, mais sans atteindre le niveau enregistré en 2010.

Figure 1

Ralentissement de la construction de maisons individuelles dans la RMR de Hamilton



Source et prévisions : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 **Aperçu des perspectives du marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

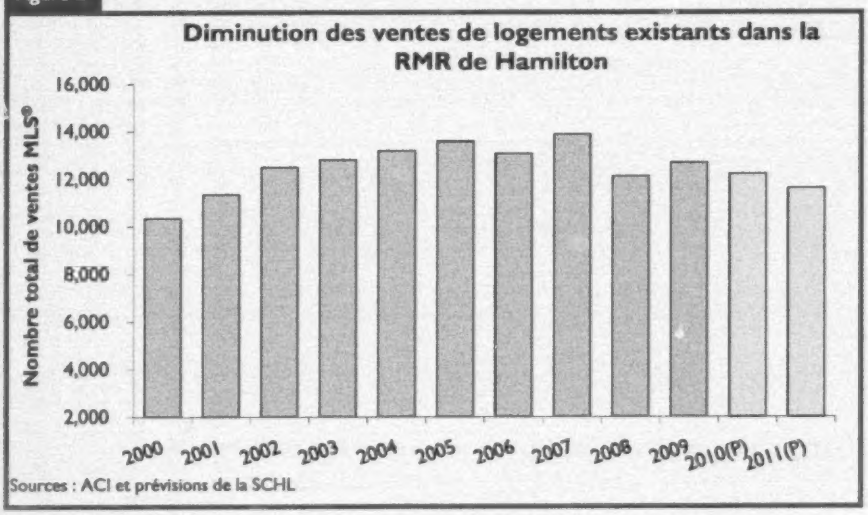
5 **Tendances économiques**

6 **Resumé des previsions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Sources : ACI et prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Les ventes MLS® progresseront graduellement en 2011

S'il est vrai que l'an prochain, le cumul annuel des ventes MLS® sera en retrait par rapport à 2010, le nombre de transactions mensuelles s'est stabilisé et s'améliorera progressivement en 2011 dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Hamilton comme de Brantford. Le marché de la revente a vite perdu de son élan en 2010. Les transactions avaient atteint un niveau record tôt dans l'année, grâce à un double déplacement de l'activité des consommateurs, les uns ayant repoussé leurs achats de 2009 à 2010, les autres ayant devancé des achats qu'ils ne comptaient faire que durant les derniers mois de cette année, voire plus tard. L'assainissement graduel du marché du travail et un meilleur bilan migratoire attiseront la demande de logements, mais la légère amélioration de l'abordabilité aura assez peu d'effet sur la reprise du marché de l'habitation.

Après avoir affiché une faible hausse en 2010, les charges de remboursement hypothécaire diminueront quelque peu en 2001. Le revenu requis pour acheter une habitation sera donc moins important, tandis que le revenu réel pour la plupart des ménages progressera. Ces variations seront toutefois plutôt limitées et auront ainsi peu d'incidence pour les propriétaires actuels, qui disposent en général d'un revenu plus substantiel et plus stable. En revanche, la légère amélioration de l'abordabilité pourra inciter les accédants à passer à l'action en 2011.

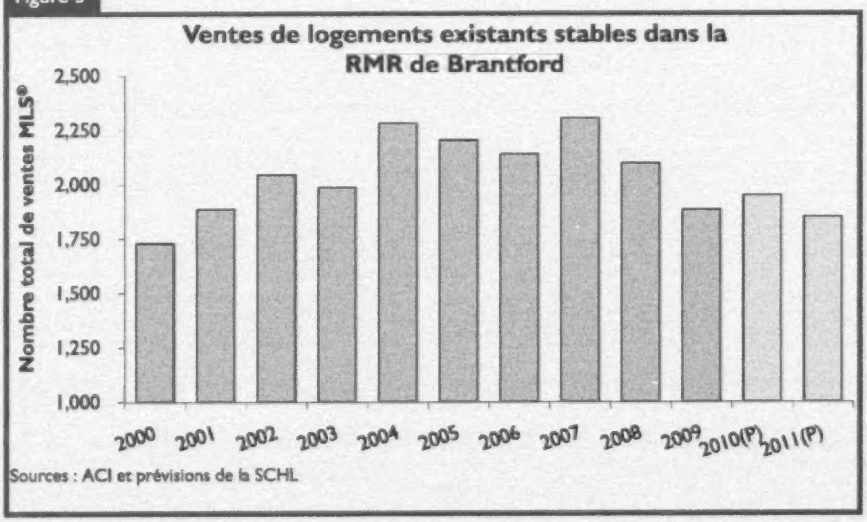
Par conséquent, on assistera au retour progressif des accédants à la propriété sur le marché, ce qui renforcera la reprise graduelle des ventes de logements existants en 2011.

Malgré la légère amélioration de l'abordabilité, bien des accédants pourront être enclins à se tourner vers des habitations de taille modeste, relativement moins coûteuses. Le déplacement de la demande vers des propriétés de prix modéré sera un facteur qui contribuera à stabiliser ou à faire un peu descendre le prix de revente moyen.

Les inscriptions emboîtent le pas aux ventes

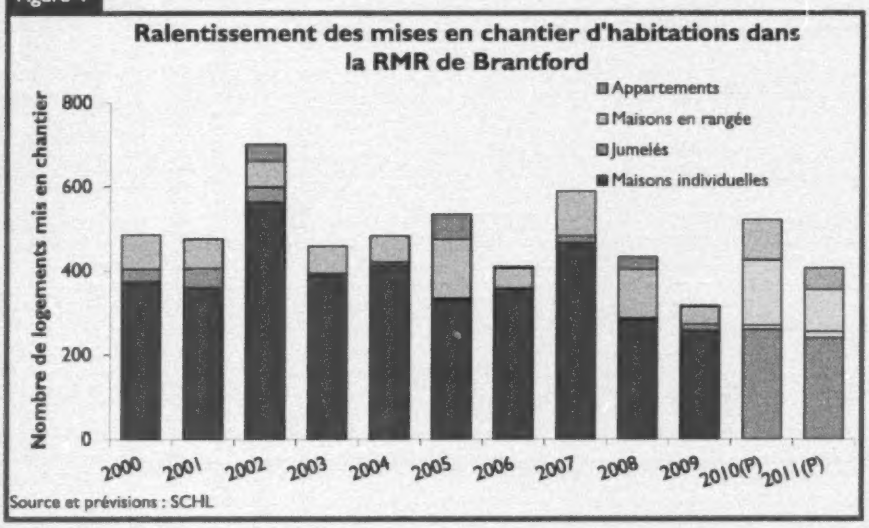
Les nouvelles inscriptions de logements existants ont baissé au troisième trimestre, et elles devraient se raréfier davantage d'ici la fin de 2010. En 2011, cette tendance se renversera graduellement. Le nombre réduit d'acheteurs sur le marché a eu pour effet d'allonger la durée entre l'inscription d'une habitation et sa vente, et quantité de vendeurs potentiels ont décidé d'attendre que

Figure 3



Sources : ACI et prévisions de la SCHL

Figure 4



les prix rebondissent avant de mettre leur propriété en vente.

Par le passé, les inscriptions provenaient surtout de ménages en quête d'une habitation d'un cran supérieur, qui sont en général dans la quarantaine ou au début de la cinquantaine. Or, leur présence sur le marché de la RMR de Hamilton diminuera en 2011 et au-delà. En conséquence, on recensera moins d'achats au sein de ce groupe d'âge, et l'offre de logements sur le marché de la revente reculera. Les ménages, généralement âgés de 65 ans et plus, qui cherchent à troquer leur habitation contre une autre, moins grande, tendent à s'installer dans des logements moins spacieux plusieurs années après soit leur retraite, soit le départ de leur dernier enfant du domicile familial. Les données démographiques laissent penser que ce groupe d'âge prend graduellement de l'ampleur et qu'il atteindra sa taille maximale dans une dizaine d'années environ. On verra alors une multiplication des inscriptions en provenance de ce groupe, lesquelles porteront vraisemblablement sur des maisons individuelles.

Les prix des logements seront stables l'an prochain

Les prix de l'existant dans la RMR de Hamilton ont entamé une nouvelle montée, après une courte période de régression. Toutefois, en 2011, les prix demeureront stables sur l'ensemble de l'année : en effet, l'accélération graduelle des ventes sera compensée par l'accroissement de la proportion des logements qui changeront de mains dans les fourchettes de prix inférieures. Dans les trois municipalités qui forment la RMR, à savoir Hamilton, Burlington et Grimsby, le prix moyen s'est établi à 261 000, 378 000 et 313 000 $, respectivement, à la fin du troisième trimestre.

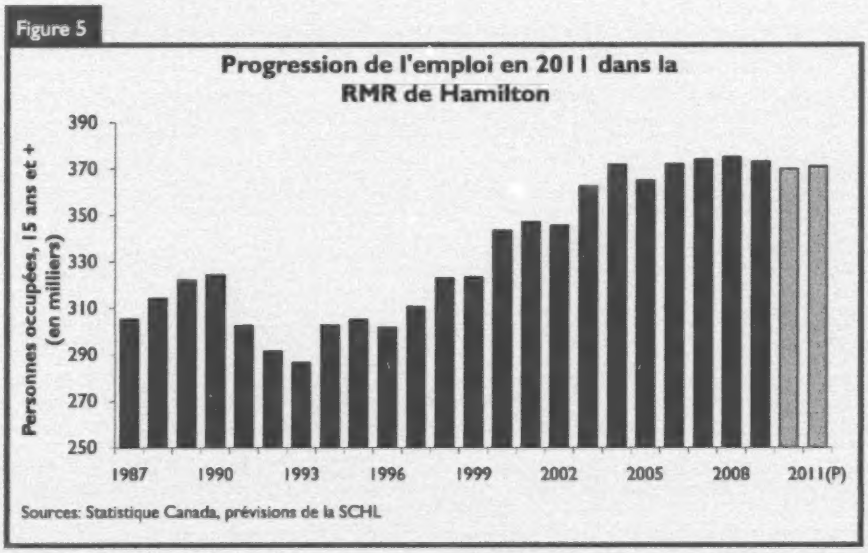
À Brantford, les prix de revente ne fléchiront pas, mais leur progression ralentira en 2011. Les prix des habitations neuves se sont hissés à un nouveau sommet, creusant ainsi l'écart entre les prix du neuf et ceux de l'existant. Le marché de la revente avec ses prix plus bas attirera un nombre accru de propriétaires en quête d'une autre habitation et livrera donc une concurrence plus aiguë au marché du neuf.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations grimpent cette année

Le nombre de mises en chantier d'habitations franchira la barre des 3 000 cette année dans la RMR de

Figure 5



Hamilton. Tant la demande que l'offre de logements neufs ont bondi plus tôt dans l'année, lorsque les acheteurs ont recommencé à s'activer sur le marché de l'habitation. L'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) le 1er juillet 2010 signifie que depuis le troisième trimestre, les acheteurs d'une habitation neuve d'un prix supérieur à 400 000 $ font face à des coûts totaux plus importants. Le léger sursaut observé au niveau du volume de logements achevés dans les mois antérieurs à juillet confirme que certains ménages se sont précipités pour acheter une habitation et clore leur transaction avant que la TVH ne prenne effet.

Les mises en chantier d'habitations chuteront d'octobre à décembre 2010, avant de retrouver petit à petit de la vigueur en 2011. Malgré la reprise, le nombre de logements commencés en 2011 restera inférieur à celui enregistré cette année. S'il est vrai qu'une partie du recul observé sera attribuable à la moindre construction de maisons individuelles, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier ralentissent dans toutes les catégories d'habitations en raison de changements démographiques. L'effritement du groupe des acquéreurs d'un logement d'un cran supérieur se traduira par une réduction du nombre d'acheteurs potentiels à la recherche d'une habitation plus spacieuse et, partant, par un ralentissement de la croissance des prix du neuf à moyen terme.

À Brantford, l'accélération de l'activité au quatrième trimestre portera le nombre de mises en chantier à un niveau inégalé depuis 2007. Cette année, les constructeurs ont coulé les fondations de plusieurs ensembles d'habitation d'initiative publique; l'an prochain, l'activité retrouvera un rythme plus tempéré. Les mises en chantier de maisons individuelles continueront de s'accroître, et plusieurs constructeurs tourneront leur attention vers la région de Brantford, où se trouvent des terrains prêts à bâtir.

Les prix de l'existant rattrapent ceux du neuf

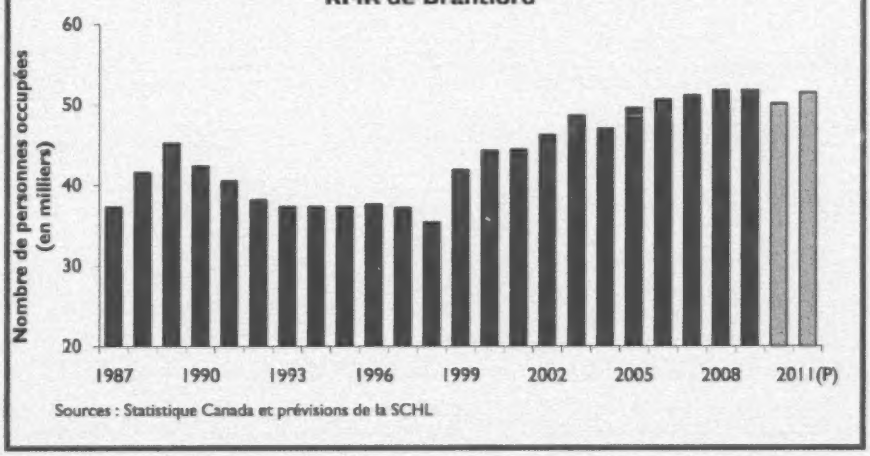
Les prix du neuf à Hamilton ont repris leur ascension, après avoir reculé pendant un temps, puis progressé à un rythme inférieur à la moyenne. Le prix moyen et le prix médian ont suivi une tendance haussière au troisième trimestre, bien que le creusement de l'écart entre les deux laisse supposer qu'il s'est vendu plus d'habitations au bas de la gamme de prix inférieure. L'Indice des prix des logements neufs, qui mesure l'évolution des prix d'habitations ayant les mêmes caractéristiques, a également gagné 1 % en août, ce qui s'explique en partie par le fait que les constructeurs ont déplacé leur activité vers des secteurs où les droits d'aménagement foncier sont plus élevés.

Le renchérissement des logements existants observé cette année signifie que la différence entre les prix du neuf et de la revente s'évanouit, du moins en ce qui concerne les maisons individuelles. Les logements qui ont changé de mains sur le marché de la revente de Hamilton Ouest, Ancaster, Dundas et Flamborough au troisième trimestre se sont vendus en moyenne à un prix égal ou supérieur à 400 000 $. L'amenuisement de l'écart entre les prix sur le marché du neuf et sur celui de la revente atteste de la concurrence accrue que se livrent les deux marchés pour attirer des acheteurs et de la difficulté grandissante du choix entre une habitation plus moderne et mieux équipée et un logement plus ancien situé dans un quartier bien établi.

Tout au long de 2011, on peut s'attendre à ce que les prix continuent d'augmenter, calmement, sur le marché du neuf et qu'ils demeurent inchangés sur le marché de l'existant, où les ventes ralentiront plus encore.

Figure 6

Progression de l'emploi en 2011 dans la RMR de Brantford



Sources : Statistique Canada et prévisions de la SCHL

Les maisons construites sur mesure à Brantford gonflent les prix

Dernièrement, il s'est construits plusieurs habitations « sur mesure » à Brantford, ce qui a fait grimper le prix moyen d'une maison individuelle. Ces habitations, bâties dans des secteurs plutôt ruraux en-dehors de la ville, ont enrichi l'offre de logements haut de gamme dans la région de Brantford. La faible quantité d'invendus au trimestre dernier reflète la robustesse de la demande d'habitations neuves. Le marché du neuf de Brantford est en pleine expansion, avec l'ajout d'autres habitations nouvellement construites à l'extérieur de la ville, où les terrains sont plus abondants. La production de maisons individuelles se poursuivra tant dans le comté de Brant que dans la ville de Brantford, cette dernière devant aussi voir l'activité s'intensifier du côté des logements de plus forte densité, tels que des maisons en rangée. La demande de logements s'est avérée vive à Brantford, en dépit de l'incertitude économique.

Tendances économiques

Hamilton est en voie de prendre de l'expansion

La croissance économique dans la RMR de Hamilton est en voie de se renforcer en 2011, compte tenu de la stabilisation du marché de l'emploi local. Le secteur manufacturier a enregistré des gains au chapitre de l'emploi en 2010, plusieurs entreprises s'étant dotées de nouvelles installations pour pouvoir augmenter leur cadence de production. L'injection de fonds additionnels dans le secteur des sciences de la santé aidera par ailleurs à faire de Hamilton un chef de file dans le domaine de la science et stimulera la croissance de l'emploi en 2011. Le taux de chômage dans la RMR de Hamilton devrait continuer à se replier en 2011 et se fixer à 7,7 %.

Dans la RMR de Brantford, dont l'économie repose presque exclusivement sur le secteur manufacturier, la relance de l'emploi n'a pas été aussi vigoureuse. La faiblesse de la fabrication de biens s'est dans une certaine mesure aussi ressentie sur le secteur des services. Une stratégie de développement économique a toutefois été adoptée pour la région qui prône la mise en valeur des terrains industriels et le soutien à divers secteurs prioritaires. Cette initiative devrait améliorer les conditions d'emploi et ramener le taux de chômage local à 9,6 % en 2011.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions RMR de Hamilton Automne 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 866	12 110	12 680	12 200	-3,8	11 600	-4,9
Nouvelles inscriptions MLS®	18 988	19 711	17 796	18 600	4,5	17 500	-5,9
Prix MLS® moyen ($)	268 857	280 790	290 946	312 000	7,2	310 000	-0,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 761	1 675	899	1 550	72,4	1 275	-17,7
Logements collectifs	1 243	1 854	961	1 575	63,9	1 275	-19,0
Jumelés	94	132	134	250	86,6	125	-50,0
Maisons en rangée	922	1 224	473	675	42,7	550	-18,5
Appartements	227	498	354	650	83,6	600	-7,7
Tous types de logement confondus	3 004	3 529	1 860	3 125	68,0	2 550	-18,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	365 357	404 532	445 600	460 000	3,2	445 000	-3,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,5	2,8	3,1	1,0	-	1,3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,2	4,0	3,6	-0,4	3,2	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	824	836	831	835	-	840	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	374 000	374 400	373 400	370 000	-0,9	371 000	0,3
Croissance de l'emploi (%)	0,6	0,1	-0,3	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	6,0	6,2	8,3	8,0	-	7,7	-
Migration nette	3 410	4 855	4 568	4 300	-5,9	4 600	7,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions RMR de Brantford Automne 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 305	2 097	1 884	1 950	3,5	1 850	-5,1
Nouvelles inscriptions MLS®	3 451	3 668	3 321	3 500	5,4	3 300	-5,7
Prix MLS® moyen ($)	209 151	218 890	220 369	230 000	4,4	234 000	1,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	466	283	258	260	0,8	240	-7,7
Logements collectifs	123	149	59	190	**	145	-23,7
Jumelés	16	4	14	10	-28,6	15	50,0
Maisons en rangée	107	116	116	100	-13,8	80	-20,0
Appartements	0	29	3	80	**	50	-37,5
Tous types de logement confondus	589	432	317	520	64,0	405	-22,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	222 900	253 849	282 081	330 000	17,0	335 000	1,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	2,6	3,5	0,1	n.a.	-	n.a.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	2,4	3,3	2,9	-0,4	2,5	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	749	752	754	763	-	778	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	51 100	51 800	51 800	51 500	-0,6	52 500	1,9
Croissance de l'emploi (%)	1,0	1,4	0,0	-0,6	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,3	10,8	11,2	-	11,0	-
Migration nette	379	630	576	400	-30,6	450	12,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64305_2010_B02